TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva immobiliare n°26/2015 R. G. Esec.

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Federica LAINO

promossa da:

Banca Nuova SPA – Procedente

---

contro:



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE

Esperto C.T.U.

Ing. Emiddio CAPRIO

iscritto all'albo CTU e PERITI del Tribunale Ordinario di Paola al n. 235

Firmato Da: CAPRIO EMIDDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74ab8cac5791506d0a4a1458334f2aff

Affidamento dell'incarico

In data 30 dicembre 2021 il Giudice dell'Esecuzione affida al sottoscritto ing. Emiddio CAPRIO l'incarico di esperto stimatore nella **procedura esecutiva annotata al n. 26/2015 R. G. Esec.** ed in data 05 gennaio 2022 il sottoscritto accetta l'incarico.

Nella fase istruttoria il sottoscritto ha provveduto ad esaminare gli atti di causa, ad acquisire la documentazione necessaria all'individuazione ed alla descrizione dei beni presso i pubblici uffici ed ha eseguito due sopralluoghi in data 03/03/2022 e 06/07/2022 al fine di verificare lo stato dei luoghi e la reale consistenza dell'immobile attraverso foto descrittive tali da fornire un quadro visivo immediato della natura, dimensione e condizione del bene, verificando anche la rispondenza con la planimetria catastale.

Documentazione in atti

Nel fascicolo di ufficio risultano regolarmente depositati gli atti necessari per l'individuazione dei beni oggetto di espropriazione; per completezza dell'incarico conferito, il sottoscritto nell'immediatezza della restituzione della presente relazione tecnica, ha provveduto ad acquisire, telematicamente, le planimetrie catastali (mappa e planimetrie urbane) presso l'Ufficio del Territorio (ex UTE) di Cosenza al fine di verificare se vi fossero state variazioni in merito ai beni oggetto di accertamento.

Alla documentazione già presente il sottoscritto ha acquisito e/o redatto:
- documentazione catastale;
- planimetria dell'immobile;
- servizio fotografico descrittivo;
- documentazione Ufficio Tecnico Urbanistica;
- documentazione condominio.

Avendo effettuato i necessari accertamenti ed avendo acquisito la documentazione occorrente, il sottoscritto è in grado di rispondere ai quesiti formulati dal sig. Giudice.

Quesito A: verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.*

Dall'esame della relazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale, acquisite direttamente dal creditore procedente, emerge che:
- la ricognizione è stata effettuata nel ventennio antecedente la data della trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare;
- l'accertamento è stato riferito agli immobili siti nel Comune di Fuscaldo (CS):
  * in via Mulino n.13-15, censito NCEU sul foglio di mappa n.40, particella 58 sub.16, cat. C/1, variazione catastale del 05/09/2019 non indicata nel certificato notarile (*ex foglio n.40, particella 58 sub.4 e sub.7, cat. C/1 e corte esclusiva che come da comunicazione del 04/03/2022 è stato oggetto di variazioni catastali iniziate prima del pignoramento notificato in data 17/02/2015 con una prima variazione catastale del*

Firmato Da: CAPRIO EMIDDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74ab8cac5791506d0a4a1458334f2aff

07/07/2014 con foglio di mappa n.40, particella 58 sub.13)
* in via Margellina, censito NCEU sul foglio di mappa n.40, p.lla 727 sub.1, cat. C/1
* in via Margellina n.18, censito NCEU sul foglio di mappa n.40, p.lla 46 sub.1, cat. C/1
* in via Gondoliere, censito NCEU sul foglio di mappa n.40, p.lla 728 sub.1, cat. C/1
* in via Gondoliere, censito NCEU sul foglio di mappa n.40, p.lla 728 sub.2, cat. F/5
* in via Gondoliere n.15, censito NCEU sul foglio di mappa n.40, particella 49 sub.4, cat. C/1, variazione catastale del 05/02/2019 non indicata nel certificato notarile (*ex foglio n.40, particella 49 sub.1, cat. A/4 che come da comunicazione del 04/03/2022 è stato oggetto di variazione catastale in data 05/02/2019*)
* in via Gondoliere n.17, censito NCEU sul foglio di mappa n.40, particella 49 sub.5, cat. A/3, variazione catastale del 05/02/2019 non identificato nel certificato notarile (*ex foglio n.40, particella 49 sub.3, cat. A/4 che come da comunicazione del 04/03/2022 è stato oggetto di variazione catastale in data 05/02/2019*)

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

Non pertinente alla situazione oggetto di accertamento.

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

Non pertinente alla situazione oggetto di accertamento.

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

È presente agli atti la certificazione notarile.

Quesito B: identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);

- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

- la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

- tutti i riferimenti catastali attuali;

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

Firmato Da: CAPRIO EMIDDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74ab8cac5791506d0a4a1458334f2aff

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare a destinazione commerciale, foglio n.40 p.lla 58 sub.16, è prevalentemente a destinazione residenziale: presenta quattro unità immobiliari ed è a tre piani fuori terra e sottotetto, con seminterrato, corte comune e struttura in muratura ordinaria.

Il corpo di fabbrica di cui fanno parte le unità immobiliari a destinazione commerciale, foglio n.40 p.lla 727 sub.1 e p.lla 46 sub.1, è prevalentemente a destinazione residenziale: presenta tre unità immobiliari ed è a tre piani fuori terra e struttura prevalentemente in muratura ordinaria.

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare a destinazione commerciale, foglio n.40 p.lla 728 sub.1 e sub.2, è a destinazione commerciale: presenta una unità immobiliare ed è a un piano fuori terra e lastrico solare, corte esclusiva e struttura a telai in cls armato.

Il corpo di fabbrica di cui fanno parte le unità immobiliari a destinazione commerciale e residenziale, foglio n.40 p.lla 49 sub.4 e p.lla 49 sub.5, è prevalentemente a destinazione residenziale: presenta due unità immobiliari ed è a due piani fuori terra e sottotetto e struttura in muratura ordinaria.

I fabbricati sono ubicati in via Mulino , via Margellina e via Gondoliere del Comune di Fuscaldo (CS) su di un'area posta a circa km. 0,8 dalla strada statale S.S.18, a circa km. 0,3 dalla più vicina spiaggia della costa tirrenica, a circa km. 0,1 dal centro con presenza di farmacie, posta, banche ed attività commerciali.

Nell'atto di pignoramento gli immobili sono ubicati nel Comune di Fuscaldo (CS) e vengono così descritti:
Nuovo Catasto Edilizio Urbano (Zona censuaria 2)

foglio	p.lla	sub	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Dati di superficie	Rendita
40	58	16	Via Mulino n.13-15 Piano T	C/1	2	205 m^2	Totale: 248 m^2	€ 4541,98

foglio	p.lla	sub	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Dati di superficie	Rendita
40	727	1	Via Margellina Piano T	C/1	1	43 m^2	Totale: 31 m^2	€ 815,02

foglio	p.lla	sub	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Dati di superficie	Rendita
40	46	1	Via Margellina n.18 Piano T	C/1	U	21 m^2	Totale: 31 m^2	€ 398,03

foglio	p.lla	sub	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Dati di superficie	Rendita
40	728	1	Via Gondoliere Piano T	C/1	2	87 m^2	Totale: 83 m^2	€ 1927,57

foglio	p.lla	sub	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Dati di superficie	Rendita
40	728	2	Via Gondoliere Piano 1	F/5	-	102 m^2	-	-

Firmato Da: CAPRIO EMIDDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74ab8cac5791506d0a4a1458334f2aff

foglio	p.lla	sub	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Dati di superficie	Rendita
40	49	4	Via Gondoliere n.15 Piano T	C/1	1	55 m^2	Totale: 62 m^2	€ 1042,47

foglio	p.lla	sub	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Dati di superficie	Rendita
40	49	5	Via Gondoliere n.17 Piano T-1-2	A/3	1	6 vani	Totale: 207 m^2 Totale escluse aree scoperte: 207 m^2	€ 371,85

in ditta: [redacted] *proprietà per 1/1*

Gli immobili oggetto di pignoramento sono siti nel Comune di Fuscaldo (CS) e presentano i seguenti confini:

- **Foglio 40 p.lla 58 Sub.16** l'immobile è ubicato al piano Terra confina ***lato sud*** con strada che innesta in via Molino, ***lato est*** con strada di via Molino, ***lato ovest*** con corte comune ai condomini;
- **Foglio 40 p.lla 727 Sub.1** l'immobile è ubicato al piano Terra confina ***lato nord*** con corte immobile in catasto al Foglio n.40 p.lla 728 sub.1, ***lato ovest*** immobile in catasto al Foglio n.40 p.lla 53, ***lato sud*** con immobile in catasto al Foglio n.40 p.lla 46 sub.1;
- **Foglio 40 p.lla 46 Sub.1** l'immobile è ubicato al piano terra confina ***lato nord*** con immobile in catasto al Foglio n.40 p.lla 727 sub.1, ***lato ovest*** immobile in catasto al Foglio n.40 p.lla 45, ***lato sud*** con strada di via Margellina;
- **Foglio 40 p.lla 728 Sub.1 e sub.2** l'immobile è ubicato al piano Terra con lastrico solare confina ***lato sud*** con immobile in catasto al Foglio n.40 p.lla 727 sub.1, ***lato ovest*** con corte altra proprietà in catasto al Foglio n.40 p.lla 800, ***lato nord*** con immobile in catasto al Foglio n.40 p.lla 49 sub.4 e sub.5;
- **Foglio 40 p.lla 49 Sub.4** l'immobile è ubicato al piano terra confina ***lato nord*** con strada di via Gondoliere, ***lato ovest*** con corte altra proprietà in catasto al Foglio n.40 p.lla 800 e ***lato sud*** con immobile in catasto al Foglio n.40 p.lla 728 sub.1;
- **Foglio 40 p.lla 49 Sub.5** l'immobile è ubicato al piano terra, primo e sottotetto confina ***lato nord*** con strada di via Gondoliere, ***lato ovest*** con corte altra proprietà in catasto al Foglio n.40 p.lla 800 e ***lato sud*** con immobile in catasto al Foglio n.40 p.lla 728 sub.1.

Rinviando alle allegate planimetrie dello stato attuale per una migliore lettura della disposizione interna dei locali si ha che la superficie utile misurata e quella commerciale risulta così costituita e suddivisa:

Foglio 40 p.lla 58 Sub.16 - Piano Terra

Consistenza	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Superficie commerciale (mq)
Locale commerciale	186,00	210,00	210,00
Locali accessori	34,40	45,00	22,50
Corte esclusiva	52,00	52,00	10,40

Foglio 40 p.lla 727 Sub.1 - Piano Terra

Consistenza	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Superficie commerciale (mq)
Locale commerciale	19,00	24,00	24,00

Foglio 40 p.lla 46 Sub.1 – Piano Terra

Firmato Da: CAPRIO EMIDDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74ab8cac5791506d0a4a1458334f2aff

Consistenza	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Superficie commerciale (mq)
Locale commerciale	20,80	28,00	28,00

Foglio 40 p.lla 728 Sub.1 e sub.2 - Piano Terra e lastrico solare

Consistenza	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Superficie commerciale (mq)
Locale commerciale	75,00	85,70	85,70
Locali accessori	2,90	4,30	2,15

Foglio 40 p.lla 49 Sub.4 - Piano Terra

Consistenza	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Superficie commerciale (mq)
Locale commerciale	58,60	71,00	71,00

Foglio 40 p.lla 49 Sub.5 - Piano Terra – Piano Primo – Piano Sottotetto

Consistenza	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Superficie commerciale (mq)
Locali abitabili	102,00	137,00	137,00
Soffitta	55,20	70,00	17,50

Foglio 40 p.lla 58 Sub.16 l'immobile è ubicato al piano terra e si accede dalla corte esclusiva sul lato strada. L'immobile presenta due ingressi con portoni in legno. L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica. L'immobile presenta impianto idrico, elettrico (non attivo) e fognario; presenza di locali w.c. e cucina; boiler elettrico per ACS e predisposizione pompa di calore, caldo/freddo, ad aria a soffitto.

Foglio 40 p.lla 727 Sub.1 - Foglio 40 p.lla 46 Sub.1 gli immobili sono ubicati al piano terra e mediante l'apertura interna i due locali sono comunicanti; si accede dalla strada di via Margellina con un ingresso con saracinesca. L'immobile presenta sul lato nord un ingresso con una porta in legno che comunica con la corte (utilizzata) di proprietà dell'immobile con Foglio 40 p.lla 728 Sub.1. Inoltre, gli immobili comunicano, dall'interno, con un w.c. in condizioni fatiscenti e situato sempre sulla corte (utilizzata) di proprietà dell'immobile con Foglio 40 p.lla 728 Sub.1. Gli immobili si presentano in cattive condizioni di manutenzione, evidente umidità da risalita, come si evince dalla documentazione fotografica. L'immobile è predisposto per l'impianto idrico, elettrico (non attivo) e fognario con presenza di allacci nel vano w.c. situato sulla corte dell'immobile con Foglio 40 p.lla 728 Sub.1.

Foglio 40 p.lla 728 Sub.1 e sub.2 - Foglio 40 p.lla 49 Sub.4 gli immobili sono ubicati al piano terra e si accede direttamente dal lato strada di via Gondoliere mediante un ingresso con saracinesca. Gli immobili si mostrano come un unico ambiente. Gli immobili sono in condizioni di manutenzione fatiscenti come si evince dalla documentazione fotografica. L'immobile è predisposto per l'impianto idrico, elettrico (non attivo) e fognario.

Foglio 40 p.lla 49 Sub.5 l'immobile è ubicato al piano Terra, Primo e Sottotetto e si accede direttamente dal lato strada di via Gondoliere mediante un ingresso con portone in metallo. L'immobile è in condizioni di manutenzione fatiscenti come si evince dalla documentazione fotografica. L'immobile è predisposto per l'impianto idrico, elettrico (non attivo) e fognario.

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile con "Foglio 40 p.lla 58 Sub.16" su descritto mostra esternamente un buono stato di manutenzione.

Il fabbricato in cui sono inseriti gli immobili con "Foglio 40 p.lla 727 Sub.1 - Foglio 40 p.lla 46 Sub.1" su descritti mostrano esternamente un sufficiente stato di manutenzione.

Firmato Da: CAPRIO EMIDDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74ab8cac5791506d0a4a1458334f2aff

Il fabbricato in cui sono inseriti gli immobili con "Foglio 40 p.lla 728 Sub.1 e sub.2 - Foglio 40 p.lla 49 Sub.4 - Foglio 40 p.lla 49 Sub.5" su descritti mostrano esternamente un evidente stato fatiscente.

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

Gli immobili pignorati fanno parte di fabbricati non costituiti in condominio.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Non pertinente alla situazione oggetto di accertamento.

Quesito B: identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:
- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.
Ai fini di cui sopra, alleghi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

Foglio 40 p.lla 58 Sub.16 La planimetria catastale dell'immobile in atti risale alla data di presentazione del 06/09/2019 e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, sono sostanzialmente conformi nella distribuzione degli spazi interni e di superficie a differenza dell'altezza; va effettuata una variazione catastale con inserimento delle altezze.

Foglio 40 p.lla 727 Sub.1 La planimetria catastale dell'immobile in atti risale alla data di presentazione del 17/09/2004 e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, non sono sostanzialmente conformi nella distribuzione degli spazi interni e di superficie con necessità di integrare l'assenza dell'altezza; inoltre, da sovrapposizioni catastali, la presenza di una parte del ripostiglio e del w.c. non rientrano nel subalterno; va effettuata una variazione catastale con verifica delle superfici.

Foglio 40 p.lla 46 Sub.1 La planimetria catastale dell'immobile in atti risale alla data di presentazione del 05/04/1940 e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, sono sostanzialmente conformi nella distribuzione degli spazi interni e di superficie con differenza in altezza; va effettuata una variazione catastale con inserimento dell'altezza.

Foglio 40 p.lla 728 Sub.1 e sub.2 La planimetria catastale dell'immobile in atti risale alla

Firmato Da: CAPRIO EMIDDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74ab8cac5791506d0a4a1458334f2aff

data di presentazione del 28/09/2004 con elaborato planimetrico che individua il lastrico solare e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, non sono sostanzialmente conformi nella distribuzione degli spazi interni per la presenza di una parte del ripostiglio (nello stato di fatto corte) e del w.c. che rientrano nel subalterno; va effettuata una variazione catastale con verifica delle superfici; inoltre va meglio identificato sull'elaborato planimetrico il lastrico solare come da pianta dello stato di fatto.

Foglio 40 p.lla 49 Sub.4 La planimetria catastale dell'immobile in atti risale alla data di presentazione del 06/02/2019 e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, sono sostanzialmente conformi nella distribuzione degli spazi interni e di superficie con una differenza in altezza; va effettuata una variazione catastale con inserimento dell'altezza.

Foglio 40 p.lla 49 Sub.5 La planimetria catastale dell'immobile in atti risale alla data di presentazione del 06/02/2019 e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, non sono sostanzialmente conformi nella distribuzione degli spazi interni per cui va effettuata una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni in riferimento al piano sottotetto.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Foglio 40 p.lla 58 Sub.16 L'immobile, come da richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo (CS) con Prot. n.5877 del 13/06/2022 e risposta con Prot. n.11962 del 03/11/2022, è stato oggetto di ristrutturazioni rilevanti nel tempo come da D.I.A. con prot. n.7337 del 13/06/2003 e successive proroghe. Il fabbricato è stato costruito prima del 01/09/1967.
Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali annessi alla D.I.A. con prot. n.7337 del 13/06/2003 e successive proroghe è evidente la presenza di difformità urbanistiche indicate negli elaborati grafici dello stato attuale in allegato con una diversa distribuzione degli spazi interni regolarizzabile con una sanatoria.

Foglio 40 p.lla 727 Sub.1 - Foglio 40 p.lla 46 Sub.1 Gli immobili, come da richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo (CS) con Prot. n.5877 del 13/06/2022 e risposta con Prot. n.11962 del 03/11/2022, non presentano documentazione. Il fabbricato è stato costruito prima del 01/09/1967. L'apertura interna realizzata per utilizzare un w.c., in condizioni fatiscenti, situato sulla corte (utilizzata) di proprietà dell'immobile con Foglio 40 p.lla 728 Sub.1 deve essere chiusa dato che dalla Tavola planimetrica del Programma di Fabbricazione del 1975 non si evince la sua esistenza.

Foglio 40 p.lla 728 Sub.1 e sub.2 - Foglio 40 p.lla 49 Sub.4 Gli immobili, come da richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo (CS) con Prot. n.5877 del 13/06/2022 e risposta con Prot. n.11962 del 03/11/2022 e richiesta con Prot. n.1837 del 09/02/2023, sono stati

Firmato Da: CAPRIO EMIDDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74ab8cac5791506d0a4a1458334f2aff

oggetto di richiesta di ristrutturazioni rilevanti con D.I.A. prot. n.13159 del 25/10/2007. Il fabbricato è stato costruito prima del 01/09/1967. Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali annessi alla D.I.A. prot. n.13159 del 25/10/2007 si evidenzia che l'immobile, individuato catastalmente al Foglio 40 p.lla 49 Sub.4 con destinazione commerciale, deve essere regolarizzato, dato che la sua destinazione d'uso originaria era residenziale, con una sanatoria edilizia da legare ad una nuova richiesta di intervento edile di ristrutturazione rilevante, demolizione del vano w.c. dato che dalla Tavola planimetrica del Programma di Fabbricazione del 1975 non si evince la sua esistenza, chiusura mediante muratura di una porta al piano terra e di una porta che va nel sottoscala.

Foglio 40 p.lla 49 Sub.5 L'immobile, come da richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo (CS) con Prot. n.5877 del 13/06/2022 e risposta con Prot. n.11962 del 03/11/2022 e richiesta con Prot. n.1837 del 09/02/2023, è stato oggetto di richiesta di ristrutturazioni rilevanti con D.I.A. prot. n.13159 del 25/10/2007. Il fabbricato è stato costruito prima del 01/09/1967. Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali annessi alla D.I.A. prot. n.13159 del 25/10/2007 si evidenzia che il sottotetto allo stato attuale è semplicemente una soffitta senza presenza di w.c. e necessita di una nuova pratica edilizia di intervento edile di ristrutturazione rilevante.

Quesito C: stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Come risulta dal verbale di accesso del custode giudiziario, gli immobili oggetto di pignoramento non risultano occupati.

Quesito D: esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

Firmato Da: CAPRIO EMIDDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74ab8cac5791506d0a4a1458334f2aff

- domande giudiziali e giudizi in corso;

- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

- sequestri penali ed amministrativi;

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

Gli immobili sono soggetti al Vincolo Ambientale e Sismico.

Sugli immobili interessati non vi è un vincolo storico-artistico, di inalienabilità e non è gravato da livello o uso civico e altri.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Gli immobili pignorati non fanno parte di fabbricati costituiti in condominio.

Quesito E: regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

Firmato Da: CAPRIO EMIDDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74ab8cac5791506d0a4a1458334f2aff

Foglio 40 p.lla 58 Sub.16 L'immobile, come da richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo (CS) con Prot. n.5877 del 13/06/2022 e risposta con Prot. n.11962 del 03/11/2022, è stato oggetto di ristrutturazioni rilevanti nel tempo come da D.I.A. con prot. n. 7337 del 13/06/2003 e successive proroghe. Il fabbricato è stato costruito prima del 01/09/1967. Non è presente l'agibilità. Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali annessi alla D.I.A. con prot. n.7337 del 13/06/2003 e successive proroghe è evidente la presenza di difformità urbanistiche indicate negli elaborati grafici dello stato attuale in allegato con una diversa distribuzione degli spazi interni regolarizzabile con una sanatoria.
La planimetria catastale dell'immobile in atti risale alla data di presentazione del 06/09/2019 e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, sono sostanzialmente conformi nella distribuzione degli spazi interni e di superficie a differenza dell'altezza; va effettuata una variazione catastale con inserimento delle altezze.
La destinazione d'uso dell'immobile è commerciale ed è compatibile con lo strumento urbanistico comunale.
Per quanto riguarda il catasto la destinazione d'uso dell'unità immobiliare è correttamente individuata come commerciale.

Foglio 40 p.lla 727 Sub.1 - Foglio 40 p.lla 46 Sub.1 Gli immobili, come da richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo (CS) con Prot. n.5877 del 13/06/2022 e risposta con Prot. n.11962 del 03/11/2022, non presentano documentazione. Il fabbricato è stato costruito prima del 01/09/1967. Non è presente l'agibilità. L'apertura interna realizzata per utilizzare un w.c., in condizioni fatiscenti, situato sulla corte (utilizzata) di proprietà dell'immobile con Foglio 40 p.lla 728 Sub.1 deve essere chiusa dato che dalla Tavola planimetrica del Programma di Fabbricazione del 1975 non si evince la sua esistenza.
La planimetria catastale dell'immobile, Foglio 40 p.lla 727 Sub.1, in atti risale alla data di presentazione del 17/09/2004 e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, non sono sostanzialmente conformi nella distribuzione degli spazi interni e di superficie con necessità di integrare l'assenza dell'altezza; inoltre, da sovrapposizioni catastali, la presenza di una parte del ripostiglio e del w.c. non rientrano nel subalterno; va effettuata una variazione catastale con verifica delle superfici.
La planimetria catastale dell'immobile, Foglio 40 p.lla 46 Sub.1, in atti risale alla data di presentazione del 05/04/1940 e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, sono sostanzialmente conformi nella distribuzione degli spazi interni e di superficie con differenza in altezza; va effettuata una variazione catastale con inserimento dell'altezza.
La destinazione d'uso degli immobili è commerciale ed è compatibile con lo strumento urbanistico comunale.
Per quanto riguarda il catasto la destinazione d'uso dell'unità immobiliare è correttamente individuata come commerciale.

Foglio 40 p.lla 728 Sub.1 e sub.2 - Foglio 40 p.lla 49 Sub.4 Gli immobili, come da richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo (CS) con Prot. n.5877 del 13/06/2022 e risposta con Prot. n.11962 del 03/11/2022 e richiesta con Prot. n.1837 del 09/02/2023, sono stati oggetto di richiesta di ristrutturazioni rilevanti con D.I.A. prot. n.13159 del 25/10/2007. Il fabbricato è stato costruito prima del 01/09/1967. Non è presente l'agibilità. Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali annessi alla D.I.A. prot. n.13159 del 25/10/2007 si evidenzia che l'immobile, individuato catastalmente al Foglio 40 p.lla 49 Sub.4 con destinazione commerciale, deve essere regolarizzato, dato che la sua destinazione d'uso originaria era residenziale, con una sanatoria edilizia da legare ad una nuova richiesta di intervento edile di ristrutturazione rilevante, demolizione del vano w.c. dato che dalla Tavola planimetrica del Programma di Fabbricazione del 1975 non si evince la sua esistenza, chiusura mediante muratura di una porta al piano terra e di una porta che va nel sottoscala.
La planimetria catastale dell'immobile, Foglio 40 p.lla 728 Sub.1 e sub.2, in atti risale alla data di

Firmato Da: CAPRIO EMIDDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74ab8cac5791506d0a4a1458334f2aff

presentazione del 28/09/2004 con elaborato planimetrico che individua il lastrico solare e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, non sono sostanzialmente conformi nella distribuzione degli spazi interni per la presenza di una parte del ripostiglio (nello stato di fatto corte) e del w.c. che rientrano nel subalterno; va effettuata una variazione catastale con verifica delle superfici; inoltre va meglio identificato sull'elaborato planimetrico il lastrico solare come da pianta dello stato di fatto.
La planimetria catastale dell'immobile in atti, Foglio 40 p.lla 49 Sub.4, risale alla data di presentazione del 06/02/2019 e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, sono sostanzialmente conformi nella distribuzione degli spazi interni e di superficie con una differenza in altezza; va effettuata una variazione catastale con inserimento dell'altezza.
La destinazione d'uso degli immobili è commerciale ed è compatibile con lo strumento urbanistico comunale ma necessita per l'immobile, Foglio 40 p.lla 49 Sub.4, di un titolo abilitativo di cambio di destinazione d'uso.
Per quanto riguarda il catasto la destinazione d'uso dell'unità immobiliare è correttamente individuata come commerciale.

Foglio 40 p.lla 49 Sub.5 L'immobile, come da richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo (CS) con Prot. n.5877 del 13/06/2022 e risposta con Prot. n.11962 del 03/11/2022 e richiesta con Prot. n.1837 del 09/02/2023, è stato oggetto di richiesta di ristrutturazioni rilevanti con D.I.A. prot. n.13159 del 25/10/2007. Il fabbricato è stato costruito prima del 01/09/1967. Non è presente l'agibilità. Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali annessi alla D.I.A. prot. n.13159 del 25/10/2007 si evidenzia che il sottotetto allo stato attuale è semplicemente una soffitta senza presenza di w.c. e necessita di una nuova pratica edilizia di intervento edile di ristrutturazione rilevante.
La planimetria catastale dell'immobile in atti risale alla data di presentazione del 06/02/2019 e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, non sono sostanzialmente conformi nella distribuzione degli spazi interni per cui va effettuata una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni in riferimento al piano sottotetto.
La destinazione d'uso dell'immobile è residenziale ed è compatibile con lo strumento urbanistico comunale.
Per quanto riguarda il catasto la destinazione d'uso dell'unità immobiliare è correttamente individuata come residenziale.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le

Firmato Da: CAPRIO EMIDDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74ab8cac5791506d0a4a1458334f2aff

eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Foglio 40 p.lla 58 Sub.16 L'immobile presenta difformità urbanistiche con una diversa distribuzione degli spazi interni regolarizzabile con una sanatoria e successiva SCA per agibilità.

Catastalmente va effettuata una variazione catastale con inserimento delle altezze corrette.

La spesa complessiva è pari ad € 8.000,00.

Foglio 40 p.lla 727 Sub.1 - Foglio 40 p.lla 46 Sub.1 L'apertura interna realizzata per utilizzare un w.c., in condizioni fatiscenti, situato sulla corte (utilizzata) di proprietà dell'immobile con Foglio 40 p.lla 728 Sub.1 deve essere chiusa mediante opere edili ed una pratica edilizia e successiva SCA per agibilità.

Catastalmente per l'immobile, Foglio 40 p.lla 727 Sub.1, va effettuata una variazione catastale con verifica delle superfici.

Catastalmente per l'immobile, Foglio 40 p.lla 46 Sub.1, va effettuata una variazione catastale con inserimento dell'altezza.

La spesa complessiva è pari ad € 3.000,00.

Foglio 40 p.lla 728 Sub.1 e sub.2 - Foglio 40 p.lla 49 Sub.4 L'immobile, individuato catastalmente al Foglio 40 p.lla 49 Sub.4 con destinazione commerciale, deve essere regolarizzato, dato che la sua destinazione d'uso originaria era residenziale, con una sanatoria edilizia da legare ad una nuova richiesta di intervento edile di ristrutturazione rilevante, demolizione del vano w.c. dato che dalla Tavola planimetrica del Programma di Fabbricazione del 1975 non si evince la sua esistenza, chiusura mediante muratura di una porta al piano terra e di una porta che va nel sottoscala e successiva SCA per agibilità.

Catastalmente per l'immobile, Foglio 40 p.lla 728 Sub.1 e sub.2, va effettuata una variazione catastale con verifica delle superfici; inoltre va meglio identificato sull'elaborato planimetrico il lastrico solare come da pianta dello stato di fatto.

Catastalmente per l'immobile in atti, Foglio 40 p.lla 49 Sub.4, va effettuata una variazione catastale con inserimento dell'altezza.

La spesa complessiva è pari ad € 15.000,00.

Foglio 40 p.lla 49 Sub.5 L'immobile necessita di una nuova pratica edilizia di intervento edile di ristrutturazione rilevante e successiva SCA per agibilità.

Catastalmente va effettuata una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni in riferimento al piano sottotetto.

La spesa complessiva è pari ad € 15.000,00.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

Le spese edili necessarie per demolizione del vano w.c. dell'immobile con Foglio 40 p.lla 728 Sub.1 e muratura delle porte sull'immobile Foglio 40 p.lla 728 Sub.1 su evidenziati sono pari a circa € 2.000,00.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal

Firmato Da: CAPRIO EMIDDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74ab8cac5791506d0a4a1458334f2aff

certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Non pertinenti alla situazione oggetto di accertamento.

Quesito F: formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

I beni pignorati possono essere venduti in quattro lotti come di seguito indicati:

- **Lotto n.1:** Foglio 40 p.lla 58 Sub.16
- **Lotto n.2:** Foglio 40 p.lla 727 Sub.1 - Foglio 40 p.lla 46 Sub.1
- **Lotto n.3:** Foglio 40 p.lla 728 Sub.1 e sub.2 - Foglio 40 p.lla 49 Sub.4
- **Lotto n.4:** Foglio 40 p.lla 49 Sub.5

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

Gli immobili sono pignorati per l'intero.

Quesito G: valore del bene e costi

1)Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla

Firmato Da: CAPRIO EMIDDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74ab8cac5791506d0a4a1458334f2aff

valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella dottrina estimativa, diversi sono i criteri di stima atti a prevedere il valore di un immobile. Nel caso di specie appare opportuno valutare, in accordo con la ragione pratica di questa stima, il valore da attribuire al bene facendo riferimento al criterio del più probabile valore di mercato; esso rappresenta "il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti (arm's lenght transaction) ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione" (cfr. IVSC "International Valuations Standards Council" / TEGoVA "European Group of Valuers' Associations").

In riferimento al *"lotto n.1 e n.2"* si è proceduto con il seguente criterio di stima sintetico comparativo (per confronto diretto):

Il calcolo delle consistenze degli immobili è stato eseguito in base alla documentazione acquisita ed ai rilievi effettuati in loco, ragguagliando le superfici sulla base delle regole specifiche per edilizia dettate dal DPR 138/98 - ALLEGATO B e C.

La superficie catastale assume la connotazione di una consistenza, determinata a fini fiscali, di una superficie fittizia formata dalla superficie principale computata per intero e da frazioni delle superfici secondarie (accessorie e pertinenziali), per cui si può ritenere un parametro di consistenza da assumere alla base della determinazione di valori patrimoniali.

Le superfici lorde calcolate saranno opportunamente omogeneizzate secondo i criteri del citato allegato C ed in riferimento all'allegato B considerando il gruppo T/1 "negozi e locali assimilabili".

Nella presente valutazione si è optato, quindi, per il metodo di stima sintetico comparativo (per confronto diretto) ritenendolo più adeguato alle caratteristiche peculiari dell'immobile da stimare.

Nell'indicazione e nell'identificazione di detto valore è necessario riferirsi ad una serie di elementi normalmente considerati dal mercato ordinario quali: ubicazione dell'immobile, bellezza e salubrità del luogo, statica, requisiti tecnologici, distribuzione interna; e più dettagliatamente, anche in funzione della tipologia di opera: i materiali, le dimensioni, la destinazione d'uso, gli inconvenienti lamentati.

La relazione da applicare per definire il "probabile valore di mercato del bene" è la seguente:

$V = C \times Vm \times K$

V è il probabile valore di mercato del bene

C è la consistenza del bene espressa in metri quadrati

Vm è il valore medio di mercato

K è il coefficiente unico di ragguaglio

Nelle tre tabelle seguenti sono espressi i coefficienti *K* tratti da una elaborazione statistica e da applicare all'immobile da valutare:

CARATTERISTICHE INTRINSECHE ESTERNE					
Aree o spazi esterni α1		Stato conservativo α2		Efficientamento energetico Involucro α3	
Buono	1,02	Buono	1,02	Ottimo	1,02
Sufficiente	1,00	Sufficiente	1,00	Normale	1,00
Carente	0,98	Insufficiente	0,98	Carente	0,98

Firmato Da: CAPRIO EMIDDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74ab8cac5791506d0a4a1458334f2aff

CARATTERISTICHE INTRINSECHE INTERNE LOCALI COMMERCIALI							
Altezza media dei vani α4		Dimensione immobile α5		Dotazione impianti α6		Stato conservativo α7	
H>=3,50 m.	1,02	>70 mq.	1,02	Ottimo	1,02	Buono	1,02
3,00<H<3,50	1,00	20-70 mq.	1,00	Normale	1,00	Sufficiente	1,00
H<=3,00 m.	0,98	<20 mq.	0,98	Carente	0,98	Insufficiente	0,98

Sulla scorta delle indagini di mercato esperite sugli immobili presi a termine di paragone, tenuto conto della tipologia immobiliare in oggetto da riferirsi alla superficie commerciale, considerate anche le caratteristiche dell'immobile de quo e le rispettive finiture e dotazioni che lo collocano nello standard della zona di ubicazione si prosegue nell'analisi interpretando i dati forniti dall'OMI dell'agenzia delle entrate e dalle indagini dirette del mercato immobiliare:

- *Omi -Osservatorio del Mercato Immobiliare*

Di seguito vengono riportati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate riferiti al 2° semestre del 2022 del comune di Fuscaldo (CS) per il codice di zona "E1":

destinazione commerciale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq) Min	Max	Superficie (L/N)
Negozi	NORMALE	770	1150	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il valore OMI, in riferimento alla posizione nella zona E1, "N*egozi*" è il seguente:
Vm (OMI) = 1.150,00 €/mq

- *Sito internet "Borsino immobiliare"*

Inserendo la zona di riferimento in cui è collocato l'immobile, identificata secondo la mappa di riferimento del sito, attualmente gli immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima sono stimati:

per un valore "*negozi*" di circa 1.069,00 €/mq

Valutando il dato ottenuto dalle indagini dirette del mercato immobiliare ed il dato fornito dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) si ricava un valore medio di mercato pertinente alla zona in esame:

Vm negozi = [Vm (omi) + Vm (mercato)] / 2 = [1.150,00 +1.069,00] / 2 = 1.109,50 €/mq

Si precisa che tale valore deve tener conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato conservativo in cui esso verte e della zona in cui è situato per cui si ritiene necessario applicare dei coefficienti correttivi su esposti, al fine di raggiungere la stima corretta.

La superficie commerciale complessiva è stata determinata secondo il criterio indicato nel "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", D.P.R. 138/1998:

Foglio 40 p.lla 58 Sub.16 - Piano Terra

Consistenza	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale (mq)

Firmato Da: CAPRIO EMIDDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74ab8cac5791506d0a4a1458334f2aff

Locale commerciale	210,00	1,00	210,00
Locali accessori	45,00	0,50	22,50
Corte esclusiva	52,00	0,20	10,40

Foglio 40 p.lla 727 Sub.1 - Piano Terra

Consistenza	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale (mq)
Locale commerciale	24,00	1,00	24,00

Foglio 40 p.lla 46 Sub.1 – Piano Terra

Consistenza	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale (mq)
Locale commerciale	28,00	1,00	28,00

Al valore medio di mercato, ritenuto congruo per un immobile della data tipologia posto nella zona indicata, va applicato un coefficiente che tenga conto delle ulteriori caratteristiche peculiari dell'unità immobiliare in oggetto. A tal fine si adoperano i seguenti coefficienti K correttivi riferiti rispettivamente alla caratterizzazione dell'immediato intorno della zona ed alle condizioni peculiari del bene:

Lotto n.1 - Foglio 40 p.lla 58 Sub.16
Piano terra – locale commerciale

Dati *immobile da stimare*			Coefficienti *immobile da stimare*	
Superficie commerciale (mq)	242,90		α1	1,00
piano	T		α2	1,00
n. piani	4		α3	1,00
manutenzione immobile	buono		α4	1,00
manutenzione fabbricato	sufficiente		α5	1,02
locali	1		α6	1,00
servizi	2		α7	1,02
giardino e/o terrazzo	si			
posto auto privato	-			
età immobile	oltre 60 anni			

Si definisce il coefficiente unico:

K = α1 x α2 x α3 x α4 x α5 x α6 x α7 = 1,040

Il probabile valore di mercato per l'immobile in esame è:

V = C x Vm x K = 242,90 mq x 1.109,50 €/mq x 1,040 = 280.277,45 €

DETRAZIONI da applicare al valore commerciale di base dell'immobile:

a) detrazione del 10% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto e dell'età costruttiva del fabbricato;
b) detrazione di € 8.000,00 per le spese di pratica edilizia e catastale.

Al "*valore commerciale di base V*" dell'immobile in esame si applicano le "detrazioni" precedentemente elencate:

Valore commerciale di base € 280.277,45
Detrazioni al punto a) € 28.027,74 –
Detrazioni al punto b) € 8.000,00 –
RESTO € 244.249,71

Pertanto, il valore commerciale con le dovute approssimazioni è pari ad € 244.200,00 (euro duecentoquarantaquattromiladuecento/00).

Firmato Da: CAPRIO EMIDDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74ab8cac5791506d0a4a1458334f2aff

Lotto n.2 - Foglio 40 p.lla 727 Sub.1 - Foglio 40 p.lla 46 Sub.1
Piano terra – locale commerciale

Dati *immobile da stimare*			Coefficienti *immobile da stimare*	
Superficie commerciale (mq)	52,00		α1	1,00
piano	T		α2	1,00
n. piani	3		α3	1,00
manutenzione immobile	insufficiente		α4	1,00
manutenzione fabbricato	sufficiente		α5	1,00
locali	-		α6	0,98
servizi	-		α7	0,98
giardino e/o terrazzo	-			
posto auto privato	-			
età immobile	oltre 60 anni			

Si definisce il coefficiente unico:

K = α1 x α2 x α3 x α4 x α5 x α6 x α7 = 0,960

Il probabile valore di mercato per l'immobile in esame è:

V = C x Vm x K = 52,00 mq x 1.109,50 €/mq x 0,960 = 55.386,24 €

DETRAZIONI da applicare al valore commerciale di base dell'immobile:

c) detrazione del 10% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto e dell'età costruttiva del fabbricato;
d) detrazione di € 3.000,00 per le spese di pratica edilizia e catastale.

Al "*valore commerciale di base V*" dell'immobile in esame si applicano le "detrazioni" precedentemente elencate:

Valore commerciale di base € 55.386,24
Detrazioni al punto a) € 5.538,62 –
Detrazioni al punto b) € 3.000,00 –
RESTO € 46.847,62

Pertanto, il valore commerciale con le dovute approssimazioni è pari ad € 46.800,00 (euro quarantaseimilaottocento/00).

In riferimento al *"lotto n.3 e n.4"* si è proceduto con il seguente criterio di stima a valore di trasformazione:

Per determinare il probabile valore di mercato di un immobile da ristrutturare, di cui non è possibile rilevare il prezzo medio di mercato, si calcola la differenza del valore di mercato dell'immobile ristrutturato ed i costi di ristrutturazione dello stesso, il tutto attualizzato al momento della stima.

Per quanto sopra, alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile da ristrutturare, si procede attraverso il metodo di stima a valore di trasformazione:

$V = Vt - \sum Sp$

V è il probabile valore di mercato del bene

Vt è il valore del bene a seguito della trasformazione

$\sum Sp$ è il costo da sostenere per la trasformazione (somma di tutte le spese necessarie per la trasformazione)

Il valore di mercato di un bene determinato con il procedimento del valore di trasformazione è dato, quindi, dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione ed i costi di trasformazione, comprensivi del profitto che spetta a chi realizza l'intervento in ragione del rischio di mercato.

Il procedimento del valore di trasformazione può considerarsi un procedimento derivato, in quanto contiene in sé sia l'approccio del mercato, attraverso il quale si perviene a stimare il

Firmato Da: CAPRIO EMIDDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74ab8cac5791506d0a4a1458334f2aff

valore del bene trasformato, sia l'approccio del costo, mediante il quale vengono definiti i costi della trasformazione.

Diversamente da quanto avviene nell'espressione di un giudizio di convenienza economica, che prende in considerazione i comportamenti e le esigenze di un particolare investitore, nell'espressione di un giudizio di stima con il procedimento del valore di trasformazione bisogna dedurre dal mercato tutti i dati ipotetici (prezzi, costi, profitto, ecc.) e, in ogni caso, considerare i comportamenti e le attese ricorrenti tra gli investitori secondo il noto principio di ordinarietà. In considerazione che le stime effettuate attraverso il valore di trasformazione devono prendere in esame ricavi e costi ipotizzati in tempi diversi da quello attuale, un altro importante principio estimativo cui bisogna fare riferimento è quello della permanenza delle condizioni.

La relazione da applicare per definire il "valore del bene a seguito della trasformazione" è la seguente:

$Vt = C \times Vd \times K$

Vt è il valore del bene a seguito della trasformazione

C è la consistenza del bene espressa in metri quadrati

Vd è il valore max di mercato sull'esistente secondo l'OMI

K è il coefficiente che determina il valore medio sul nuovo

Il calcolo della consistenza dell'immobile è stato eseguito in base alla documentazione acquisita ed ai rilievi effettuati in loco, ragguagliando le superfici sulla base delle regole specifiche per l'edilizia dettate dal DPR 138/98 - ALLEGATO B e C.

La superficie catastale assume la connotazione di una consistenza, determinata a fini fiscali, di una superficie fittizia formata dalla superficie principale computata per intero e da frazioni delle superfici secondarie (accessorie e pertinenziali), per cui si può ritenere un parametro di consistenza da assumere alla base della determinazione di valori patrimoniali.

Le superfici lorde calcolate saranno opportunamente omogeneizzate secondo i criteri del citato allegato C ed in riferimento all'allegato B considerando il gruppo R/1 "abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui" e T/1 "negozi e locali assimilabili".

Foglio 40 p.lla 728 Sub.1 e sub.2 - Piano Terra e lastrico solare

Consistenza	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale (mq)
Locale commerciale	85,70	1,00	85,70
Locali accessori	4,30	0,50	2,15

Foglio 40 p.lla 49 Sub.4 - Piano Terra

Consistenza	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale (mq)
Locale commerciale	71,00	1,00	71,00

Foglio 40 p.lla 49 Sub.5 - Piano Terra – Piano Primo – Piano Sottotetto

Consistenza	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale (mq)
Locali abitabili	137,00	1,00	137,00
Soffitta	70,00	0,25	17,50

Di seguito vengono riportati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate riferiti al 2° semestre del 2022 del Comune di Fuscaldo (CS) per il codice di zona "E1" e la destinazione residenziale e commerciale (*considerando a termine della trasformazione come abitazione civile e negozio*):

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq) Min	Max	Superficie (L/N)

Firmato Da: CAPRIO EMIDDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74ab8cac5791506d0a4a1458334f2aff

Abitazioni civili	NORMALE	700	980	L
Negozi	NORMALE	770	1150	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il valore max OMI è il seguente:
Vd Abitazioni civili (OMI max) = 980,00 €/mq
Vd Negozi (OMI max) = 1150,00 €/mq

Sulla scorta delle indagini di mercato esperite, tenuto conto della tipologia immobiliare tipo abitazione civile e negozio, a termine della trasformazione, da riferirsi alla superficie commerciale esistente, si prosegue nell'analisi interpretando i dati forniti da annunci pubblicitari prendendo in considerazione il valore di mercato di immobili in vendita nella stessa zona e dal quale il coefficiente K si può ritenere pari al valore di 1,4 determinato da un valore medio sul ristrutturato rilevante (urbanistico/strutturale) di circa il 40% in più rispetto al valore massimo di mercato dell'esistente secondo l'OMI.

Lotto n.3 - Foglio 40 p.lla 728 Sub.1 e sub.2 - Foglio 40 p.lla 49 Sub.4
Piano terra – locale commerciale

Per cui per il locale commerciale:
Vt = C x Vd x K = 158,85 mq x 1150,00 mq x 1,4 = 255.748,50 €
Si elencano di seguito le voci inerenti alle spese, $\sum Sp$, da affrontare per la trasformazione del bene:

- costo di ristrutturazione rilevante del negozio, riferito alla percentuale del 70% della tipologia A2 del Prezzario Regione Calabria 2021 ritenuto congruo per la ristrutturazione da effettuare: 982,26 €/mq
  per cui: 158,85 mq x 982,26 €/mq = 156.032,00 €
- spese tecniche professionali e varie di cantiere per la messa in opera della ristrutturazione rilevante: 15.000,00 €
- profitto dell'impresa esecutiva nella realizzazione della ristrutturazione pari al 10%: 156.032,00 € x 0,10 = 15.603,20 €
- l'attualizzazione del valore delle spese di trasformazione dovuto ai tempi di realizzazione della ristrutturazione si ritiene pari al 3%

Per cui:
$\sum Sp = (156.032{,}00\ € + 15.000{,}00\ € + 15.603{,}20\ €) / (1{,}03)^2 = 175.921{,}58\ €$
Il probabile valore di mercato del bene è quindi:
$V = Vt - \sum Sp = 255.748{,}50\ € - 175.921{,}58\ € = 79.826{,}92\ €$

DETRAZIONI da applicare al valore di mercato del bene:

a) detrazione del 10% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto e dell'età costruttiva del fabbricato;
b) detrazione di € 2.000,00 per le spese di lavoro edile.

Al "*valore di mercato del bene V*" dell'immobile in esame si applicano le "detrazioni" precedentemente elencate:

Valore di mercato del bene	€ 79.826,92
Detrazioni al punto a)	€ 7.982,69 –
Detrazioni al punto b)	€ 2.000,00 –
RESTO	€ 69.844,23

Pertanto, il valore commerciale con le dovute approssimazioni è pari ad € 69.800,00 (euro sessantanovemilaottocento/00).

Firmato Da: CAPRIO EMIDDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74ab8cac5791506d0a4a1458334f2aff

Lotto n.4 - Foglio 40 p.lla 49 Sub.5
Piano terra Piano primo Piano sottotetto – locale residenziale

Per cui per l'abitazione civile:

Vt = C x Vd x K = 154,50 mq x 980,00 mq x 1,4 = 211.974,00 €

Si elencano di seguito le voci inerenti alle spese, $\sum Sp$, da affrontare per la trasformazione del bene:

- costo di ristrutturazione rilevante dell'abitazione civile, riferito alla percentuale del 70% della tipologia A2 del Prezzario Regione Calabria 2021 ritenuto congruo per la ristrutturazione da effettuare: 982,26 €/mq
  per cui: 154,50 mq x 982,26 €/mq = 151.759,17 €
- spese tecniche professionali e varie di cantiere per la messa in opera della ristrutturazione rilevante: 15.000,00 €
- profitto dell'impresa esecutiva nella realizzazione della ristrutturazione pari al 10%: 151.759,17 € x 0,10 = 15.175,92 €
- l'attualizzazione del valore delle spese di trasformazione dovuto ai tempi di realizzazione della ristrutturazione si ritiene pari al 3%

Per cui:

$\sum Sp = (151.759,17 € + 15.000,00 € + 15.175,92 €) / (1,03)^2 = 171.491,27 €$

Il probabile valore di mercato del bene è quindi:

V = Vt - ∑Sp = 211.974,00 € - 171.491,27 € = 40.482,73 €

DETRAZIONI da applicare al valore di mercato del bene:

a) detrazione del 10% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto e dell'età costruttiva del fabbricato.

Al "*valore di mercato del bene V*" dell'immobile in esame si applicano le "detrazioni" precedentemente elencate:

Valore di mercato del bene	€ 40.482,73
Detrazioni al punto a)	€ 4.048,27 –
RESTO	€ 36.434,46

Pertanto, il valore commerciale con le dovute approssimazioni è pari ad € 36.400,00 (euro trentaseimilaquattrocento/00).

Riepilogo valore commerciale dei Lotti:

numero Lotto	*Valore commerciale*
LOTTO n.1 *Comune di Fuscaldo (CS) in catasto al Foglio 40 p.lla 58 Sub.16* Piano terra – locale commerciale	€ 244.200,00
LOTTO n.2 *Comune di Fuscaldo (CS) in catasto al Foglio 40 p.lla 727 Sub.1 - Foglio 40 p.lla 46 Sub.1* Piano terra – locale commerciale	€ 46.800,00
LOTTO n.3 *Comune di Fuscaldo (CS) in catasto al Foglio 40 p.lla 728 Sub.1 e sub.2 - Foglio 40 p.lla 49 Sub.4* Piano terra – locale commerciale	€ 69.800,00

Firmato Da: CAPRIO EMIDDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74ab8cac5791506d0a4a1458334f2aff

LOTTO n.4 *Comune di Fuscaldo (CS) in catasto al Foglio 40 p.lla 49 Sub.5* Piano terra Piano primo Piano sottotetto – locale residenziale	€ 36.400,00

Tanto in merito all'incarico ricevuto.

Cetraro (CS), 17 ottobre 2023

Il C.T.U.
(Ing. Emiddio CAPRIO)

Firmato Da: CAPRIO EMIDDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74ab8cac5791506d0a4a1458334f2aff